



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

Quito, 13 de abril de 2005

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2003 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. La opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2003 fue emitida el 26 de abril del 2004, sin excepciones.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2003 y 2004, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.


Víctor Ruiz N. - Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432


Jessica Vega - Gerente
RCN N° 17-01359



INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2003	2004
Ingresos:			
Arriendos		142.001	168.969
Gastos Operacionales:			
Administración		51.473	56.842
Operacionales		109.709	101.093
		<u>161.182</u>	<u>157.935</u>
Pérdida en Operaciones		(19.181)	11.034
Otros ingresos/(egresos):			
Intereses ganados		1.246	3.665
Otros Egresos		(7.556)	(27.279)
Otros Ingresos		9.323	85.599
Total		<u>3.013</u>	<u>61.985</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		(16.168)	73.019
Participación trabajadores	9	0	(10.953)
Impuesto a la renta causado	12	0	(11.794)
Utilidad neta (pérdida) del ejercicio		<u>(16.168)</u>	<u>50.272</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA.LTDA.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas			Valuación	(Deficit)	Total
		Legal	Facultativa	Capital		Utilidades acumuladas	
Saldos al 1 de enero de 2003	422	70	7	35.004	1.016.781	53.784	1.106.068
Pérdida del ejercicio						-16.168	-16.168
Saldos al 31 de diciembre de 2003	422	70	7	35.004	1.016.781	37.616	1.089.900
Utilidad del Ejercicio						50.272	50.272
Apropiación de Reserva Legal		1.738				-1.738	0
Saldos al 31 de diciembre de 2004	422	1.808	7	35.004	1.016.781	86.150	1.440.172

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros





INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2003	2004
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) neta	(16.168)	50.272
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo: Depreciaciones	94.640	91.946
Más disminuciones (aumentos) de activos corrientes que afectan el flujo de efectivo: Cuentas y documentos por cobrar, neto	46.066	(111.627)
Impuestos anticipados	(4.022)	(13.338)
Gastos pagados por anticipado	(660)	(69)
Más aumentos (disminuciones) de pasivos corrientes que afectan el flujo de efectivo: Cuentas y documentos por pagar	(5.023)	1.575
Pasivos Sociales	0	11.024
Obligaciones tributarias	398	21.961
Flujo neto originado por actividades de operación	115.231	51.744
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición a bienes de uso	0	(468)
Flujo originado por actividades de inversión	0	(468)
Movimiento del efectivo:		
Variación neta del efectivo y sus equivalentes (a)+(b)	115.231	51.276
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	44.507	159.738
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	159.738	211.014

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA CASTRO JARAMILO CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 24 de Octubre de 1978, mediante escritura pública realizada en la Notaría Novena del Dr. Camilo Jáuregui Barona del cantón Quito bajo la denominación de “**INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA.LTDA.**”, inscrita en el registro mercantil el 21 de marzo de 1979 bajo el número 236, tomo 110.

Con fecha 7 de septiembre de 1999, mediante escritura pública realizada en la Notaría Novena del Dr. Gustavo Flores Uzcátegui del cantón Quito se amplía la duración de la compañía “**INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA.LTDA.**”, inscrita en el registro mercantil el 22 de septiembre de 1999 bajo el número 2271, tomo 130 .

El objetivo social principal de la compañía es comprar, vender, arrendar, adquirir en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole, y todo lo relacionado con esta actividad.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados el 31 de marzo del 2000, (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses), mediante las pautas de ajuste contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



b) Cuentas y documentos por cobrar, neto

Registra principalmente las cuentas por cobrar a clientes y empresas relacionadas, además las cuentas por cobrar a empleados, anticipos a terceros y el crédito tributario del impuesto a la renta.

c) Bienes de uso

Se muestran al costo de adquisición ajustados por NEC 17, menos su depreciación acumulada, excepto por los bienes inmuebles que fueron ajustados durante el año 2001 a un avalúo comercial practicado por un perito independiente. No se deprecian aquellos bienes totalmente depreciados.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas del 5% anual para edificios, 10% anual para muebles y enseres, 20% anual para vehículos y 33% anual para equipos de computación que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los bienes durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d) Impuestos por pagar

Registra las retenciones en la fuente practicadas, y el IVA retenido y originado por la compañía.

e) Reserva de capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2002, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2002, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las Compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por valuación y reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.

No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.



f) Reserva por valuación de bienes uso

La NEC 12 establece que una partida de propiedades, planta y equipo sea registrada en libros a su costo de adquisición menos su depreciación, o la cantidad de recuperación, cuando haya evidencia de un deterioro del valor.

Un tratamiento permitido en esta norma es la reevaluación al valor justo de propiedad, planta y equipo, y el uso de esta cantidad revaluada como la base para determinar el cargo por depreciación.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 146 del 22 de agosto del 2000, dictó las normas para la valuación y registro contable de propiedad, planta y equipo, a valor de mercado, a las que se someterán las compañías sujetas al control de la superintendencia de compañías. Los informes de los peritos deberán ser aprobadas por la Junta General de Socios Accionistas que oportunamente hubieran ordenado su elaboración.

El saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá dedicarse a compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999; podrá también emplearse en capitalizar la compañía de que se trate, compensar pérdidas o incluso, compensar el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria, o devolverse, en caso de liquidación. Por ningún concepto podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para cancelar la parte insoluta del capital suscrito.



NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre del 2003 y 2004:

	2003	2004
Bancos	147.172	63.924
Inversiones temporales certificado	12.566	12.566
Inversiones Interfondos (1)	0	134.524
Total	<u>159.738</u>	<u>211.014</u>

(1) Corresponde a una inversión en un banco local a una tasa de interés del 3.55%.

NOTA 4. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NETO

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar neto en dólares estadounidenses:

	2003	2004
Clientes	27.746	48.705
Cuentas por cobrar (Véase nota 11)	5.651	90.799
Anticipos	0	5.520
Total	<u>33.397</u>	<u>145.024</u>

NOTA 5. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, el saldo corresponde las siguientes cuentas en dólares estadounidenses:

	2003	2004
Retención en la fuente (Véase nota 10)	7.447	15.565
Crédito IVA	611	5.931
Total	<u>8.058</u>	<u>21.396</u>



NOTA 6. - BIENES DE USO

El siguiente es el movimiento durante los años 2003 y 2004, expresados en dólares estadounidenses:

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2002</u>	<u>ADICIONES</u> <u>/ RETIROS</u> <u>NETOS</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2003</u>
Costo:				
Edificios	1.706.381	0	0	1.706.381
Muebles y enseres	13.788	0	0	13.788
Eq. y Programa Cómputo	9.132	0	0	9.132
Vehículo	35.853	0	0	35.853
Total	1.765.154	0	0	1.765.154
Depreciación. Acum...				
Edificios	748.958	0	85.320	834.278
Muebles y enseres	6.948	0	1.358	8.306
Eq. Y Programa Cómputo	4.404	0	2.208	6.612
Vehículo	18.977	0	5.754	24.731
Total	779.287	0	94.640	873.927
Total bienes en uso	985.867	0	(94.640)	891.227

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2003</u>	<u>ADICIONES</u> <u>/ RETIROS</u> <u>NETOS</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2004</u>
Costo:				
Edificios	1.706.381	0	0	1.706.381
Muebles y enseres	13.788	468	0	14.256
Eq. y Programa Cómputo	9.132	0	0	9.132
Vehículo	35.853	0	0	35.853
Total	1.765.154	468	0	1.765.622
Depreciación. Acum...				
Edificios	834.278	0	85.319	919.597
Muebles y enseres	8.306	0	1.289	9.595
Eq. Y Programa Cómputo	6.612	0	1.451	8.063
Vehículo	24.731	0	3.887	28.618
Total	873.927	0	91.946	965.873
Total bienes en uso	891.227	468	(91.946)	799.749



NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de pasivos corrientes al 31 de diciembre del 2003 y 2004 en dólares estadounidenses:

	2003	2004
Garantía de clientes	1.024	2.174
Otros	264	689
Total	<u>1.288</u>	<u>2.863</u>

NOTA 8.- BENEFICIOS SOCIALES

La siguiente es la composición de beneficios sociales al 31 de diciembre 2003 y 2004 en dólares estadounidenses:

	2003	2004
IESS por pagar	0	43
Décimo Tercer Sueldo	0	17
Décimo Cuarto Sueldo	0	11
Participación Trabajadores (Véase nota 10)	0	10.953
Total	<u>1.288</u>	<u>11.024</u>

NOTA 9.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2003 y 2004 en dólares estadounidenses:

	2003	2004
Impuesto a la Renta (Véase nota 10)	0	11.794
IVA por pagar	1.256	11.605
IVA retenido	404	293
Retención en la fuente	272	201
Total	<u>1.932</u>	<u>23.893</u>



NOTA 10 - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, el impuesto a la renta causado, y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2004, según los cálculos realizados por la compañía.

	2003	2004
Cálculo de impuesto a la renta		
Utilidad del ejercicio (pérdida)	(16.168)	73.019
15% participación trabajadores (Véase nota 8)	0	10.953
Base antes de impuesto a la renta	0	62.066
25% Amortización pérdidas	0	15.516
<u>Más gastos no deducibles: (Irfp)</u>		
Otros gastos no deducibles	3.423	625
Base imponible	(12.746)	47.175
25% impuesto renta(Véase nota 9)	0	(11.794)
Menos retención en la fuente (Véase nota 5)	5633	(8.118)
Impuesto a pagar	(12.745)	3.676

NOTA 11.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones con compañías relacionadas durante los años 2003 y 2004:

Servifreno Cia. Ltda.	2003	2004
Saldo Inicial	71.425	24.301
Facturas emitidas	67.264	99.680
Pagos recibidos	(123.246)	(75.667)
Intereses por cobrar (Véase nota 4)	8.858	0
Saldo final de cuentas por cobrar	24.301	48.314



NOTA 12.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 13 de abril de 2005, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2000 al 2004 sujetos a fiscalización

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 13 de abril de 2005, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.